



**QORTI TAL-MAGISTRATI  
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.  
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 82/2005

Reno Pace,  
Anthony u Frances konjuġi Farrugia.

vs

Francis u Carmelina konjuġi Buttigieg.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi l-atturi kkonkludew konvenju mal-konvenuti konjuġi Buttigieg nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju tas-sena elfejn u erbgħa (2004) li permezz tiegħu l-istess atturi obligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw porzjon raba' tal-kejl ta' ċirka mitejn u sebgħa u tmenin metri kwadri (287m.k.) magħrufa bħala "Ta' Fuq il-Borg' aċċessibbli minn sqaq li jiffirma parti minn Triq il-Wardija, Qala, Għawdex, liema raba' hija konfinanti tramuntana ma'

Kopja Informali ta' Sentenza

proprejta' tal-familja Borg jew l-aventi kawża tagħhom, Ivant ma' proprjeta' tal-familja Camilleri jew l-aventi kawża tagħhom u nofsinhar ma' proprjeta' tal-familja Debono jew l-aventi kawża tagħhom;

Illi in esekuzzjoni ta' dan il-konvenju l-atturi ħallsu lill-konvenuti s-somma ta' sebat'elef u ħames mitt liri Maltin (Lm7,500) bħala depożitu akkont tal-prezz finali;  
Illi dan l-istess konvenju kellu perijodu ta' validita' għal sitt (6) xhur, liema perijodu ġie estiż għal sitt (6) xhur oħra permezz ta' skrittura datata sbatax (17) ta' Jannar elfejn u ħamsa (2005);

Illi l-konvenju u l-estensjoni tiegħu qatt ma kienu vinkolanti u dan għar-raġuni li avviż tagħhom ma ingħatax lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fi żmien wieħed u għoxrin (21) ġurnata u sebat (7) ijiem rispettivament minn meta saru u dan ai termini ta' l-artikolu 3 sub-inċiż (6) ta' l-Att XVII ta' l-1993 dwar it-taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti u ta' regolament 3 ta' l-Avviż Legali 7 ta' l-2004 maħruġ taħt l-istess Att ta' l-1993;

Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ai termini tal-konvenju *de quo* il-kuntratt finali kellu jiġi ppubblikat wara li joħorġu l-permessi tal-bini fuq l-imsemmija art u dana skond il-pjanta annessa bħala dokument B ma' l-istess konvenju;

Illi sa l-aħħar ġurnata li fih seta' jsir il-konvenju u cioè' is-sbatax (17) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħamsa (2005), l-atturi ma kellhom l-ebda dokument f'idejhom u lanqas il-konferma li permess ta' żvilupp abbażi tal-pjanta annessa bħala Dokument B mal-konvenju ġia ċitat kien ġie akkordat mill-awtoritajiet kompetenti hekk kif kien miftiehem bejn il-partijiet;

Illi l-fatt li ma ġiex ppubblikat il-kuntratt finali tat-trasferiment tal-porzjon art magħrufa bħala 'Ta' Fuq il-Borg' bl-ebda mod ma jista' jiġi attribwit lill-atturi, hekk kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi kemm il-konvenju originali kif ukoll l-iskrittura li estendiet il-validita' tal-konvenju ma kinux jistipulaw li s-somma ta' sebat'elef u ħames mitt liri Maltin (Lm7,500) kellha tintilef favur il-vendituri f'każ li ma jseħħ il-bejgħ;

Illi l-perijodu ta' validita' tal-konvenju għalq u ma kien ppreżentat l-ebda att ġudizzjarju qael din l-iskadenza sabiex jsir il-bejgħ u dana hekk kif jistipola l-artikolu 1357 sub-inciz (2) tal-Kap. 16;

Illi wara din l-iskadenza l-atturi għamlu diversi interpellazzjonijiet lill-konvenuti sabiex jiġbru s-somma ta' sebat'elef u ħames mitt lira Maltin (Lm7k500) imħallsa lilhom in esekuzzjoni ta' l-imsemmi konvenju kif ukoll l-ispejjeż tan-nutara u tar-riċerki ammontanti għal tliet mija u wieħed u tletin liri maltin u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (Lm331.55) sborsati mill-istess atturi in konnessjoni ma' din il-wegħda ta' bejgħ iżda l-konvenuti qegħdin jirrifjutaw li jirrifondu s-somma mħallsa lilhom mill-atturi kif ukoll dawn l-ispejjeż sborsati mill-atturi.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenju tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju tas-sena elfejn u erbgħa (2004) kif ukoll l-iskrittura tas-sbatax (17) ta' Jannar tas-sena elfejn u ħamsa (2005) qatt ma kienu vinkolanti;
2. fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost tiddikjara li l-fatt li l-kuntratt finali tat-trasferiment tal-porzjon raba magħrufa bħala "Ta' fuq il-Borg" ma seħħ bl-ebda mod ma jista' jiġi attribwit għal xi nuqqas da parti ta' l-atturi;
3. konsegwentement tikkundannakom li tirrifondu lura s-somma ta' sebat'elef u ħames mitt liri Maltin (Lm7,500) kif ukoll is-somma ta' tliet mija u wieħed u tletin liri Maltin u ħamsa u ħamsin ċenteżmu (Lm331.55) rappreżentanti spejjeż tan-nutara u tar-riċerki sborsati mill-atturi in esekuzzjoni tal-konvenju tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju elfejn u erbgħa (2004) bl-interessi legali fuq is-

somma totali mid-data tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju elfejn u erbgħa (2004) sad-data ta' l-effetiv pagament.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittri interpelatorji ta' l-għoxrin (20) u t-tmienja u għoxrin (28) ta' Lulju elfejn u ħamsa (2005) u ta' l-ittra uffiċjali tat-tmienja (8) ta' Awissu elfejn u ħamsa (2005) u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni li għaliha minn isa intom ingunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi maħlufa minn Anthony Farrugia.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew illi:

1. Illi fl-ewwel lok u mingħajr preġudizzju, il-pretensjonijiet ta' l-atturi huma infundati fid-dritt u fil-fatt u dana stante illi t-talbiet attriċi nfushom huma konfużi peress illi filwaqt li qed jitolbu l-Qorti tiddikjara tali konvenju bħala li qatt ma kien vinkolanti qed jintalab ukoll illi l-istess Onorabbli Qorti tagħti deċiżjoni għar-rigward ta' klawsoli speċifiċi ta' tali konvenju;

2. Illi in oltre, l-atturi nnifishom qegħdin jiddikjaraw illi l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet ma huwiex vinkolanti stante illi ma giex reġistrat u li għalhekk kwalunkwe klawsoli fl-istess konvenju ma jistgħu qatt jitqiesu vinkolanti bejn il-partijiet u kwindi dina l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt tagħti kwalsiasi deċiżjoni għar-rigward ta' l-istess konvenju;

3. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost kienu l-atturi nfushom illi naqsu mill-obbligu tagħhom li jersqu għall-kuntratt kif ukoll naqsu milli validament jinterpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu għall-kuntratt a bażi tal-konvenju fuq imsemmi u għalhekk kwalsiasi pretensjoni għal ħlas lura ta' kwalsiasi ammonti mħallsa għandha tiġi miċħuda;

4. Illi fit-tielet lok, kienu l-istess atturi illi bdew jinsistu mal-konvenuti sabiex il-pjanti quddiem il-MEPA jerġgħu jinbidlu sabiex il-pjanti jkunu skond l-

Kopja Informali ta' Sentenza

għazla tagħhom u dana fl-aħħar sforz tagħhom sabiex tali permess ma jinħarigx;

5. Illi fi kwalunkwe każ, l-konvenuti qatt ma jistgħu jkunu responsabbli għal kwalsiasi ħlas ta' spejjeż notarili kif ukoll ta' ricerki meta kienu l-atturi stess illi frawdolentement naqsu milli jirreġistraw tali konvenju u li għalhekk ix-xogħol notarili qatt ma ġie konkluż;

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittri interpellatorji tal-25 ta' Lulju, 2005, 11 ta' Awissu, 2005, kif ukoll dawk tan-nota responsiva tal-konvenuti wara l-ittra uffiċċjali ppreżentata mill-atturi bin-numru 538/2005.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti konfermata bil-ġurament ta' Carmelina Buttigieg.

Rat il-verbal tagħha ta' l-14 ta' Gunju 2007 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed ifittxu li jksbu r-rifuzjoni ta' somma ta' flus li kienu ħallsu bħala depożitu fuq konvenju li bih l-konvenuti ntrabtu illi jbigħulhom il-proprjeta' ndikata fiċ-ċitazzjoni. Il-kuntratt finali baqa' qatt ma sar u għalhekk l-atturi jikkontendu illi ġew li ħallsu dawn il-flus inutilment. Intalbu wkoll l-ispejjeż relattivi għall-istess konvenju.

Il-konvenuti qed jirrifjutaw li jirrifondu dawn il-flus, billi jsostnu illi l-bejgħ baqa' ma seħħx tort ta' l-istess atturi u għalhekk kellhom id-dritt iżommu l-flus imħallsa bħala danni.

Ġara illi l-kontendenti permezz ta' skrittura privata tat-22 ta' Lulju 2004, kienu dañlu fi ftehim bejniethom rigward il-bejgħ ta' biċċa raba' b'kamra ġo fiha fi Triq il-Wardija, l-

Qala, Għawdex, lill-atturi, bil-prezz u modalitajiet oħra hemmhekk indikati. Fuq il-konvenju tħallsu għaxra fil-mija mill-prezz u ċioe' s-somma ta' sebat'elef u ħames mitt lira maltija (Lm7500) bħala depożitu w akkont tal-prezz Il-kuntratt finali kellu jsir fi żmien sitt (6) xhur.<sup>1</sup> Għal diversi raġunijiet, fosthom illi l-permessi tal-bini baqgħu ma ġewx akkwistati fil-ħin, minkejja li l-konvenju ġie anke mġedded għal sitt xhur oħra, kif jirriżulta mill-istess skrittura esebita, il-kuntratt relattiv baqa' ma sarx fiż-żmien stipulat u għalhekk skada. L-atturi għalhekk interpellaw diversi drabi lill-konvenuti għar-rifużjoni ta' dawn il-flus,<sup>2</sup> imma l-konvenuti baqgħu inadempjenti.

Raġuni ewlenija illi l-atturi qed jibbażaw il-pretensjoni tagħhom fuqha, hija illi ma ġewx osservati r-regolamenti fiskali dwar ir-registrazzjoni ta' konvenju a tenur ta' l-Avviż Legali 7/2004.

Sabiex konvenju ikun jista' jitqies bħala wieħed validu f'għajnejn il-liġi, illum il-ġurnata, appartati dawk mfissra fil-Kodiċi Ċivili, teżisti kundizzjoni oħra vitali ta' natura fiskali li ġiet introdotta bl-Avviż Legali 7/2004 maħruġ taħt il-Kap. 364 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. Infatti l-artikolu 10 ta' dawn ir-regolamenti jistipula illi:

"(1) Għall-fini tal-artikolu 3(6) ta' l-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tircievi jew ir-rappreżentant awtorizzat minnhom, għandhom jagħtu avviż tal-konvenju relattiv tal-bejgħ jew tat-trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju.

(2) L-avviż għandu jkun iffirmit mill-partijiet kollha fil-ftehim u jkun word processed jew miktub bl-ittri kapitali fil-forma murija u jkun fih it-tagħrif meħtieġ fit-Tielet Skeda li tinsab ma' dawn ir-regoli.

(3) Il-Kummissarju ma jaċċettax il-ħlas tat-taxxa proviżorja relattiva qabel ma dak l-avviż ikun ġie ppreżentat.

---

<sup>1</sup> Dok. A a fol. 7 tal-process .

<sup>2</sup> Dokti. B u C a fol. 10 – 17 .

(4) Il-Kummissarju ma għandux jaċċetta dak l-avviż flimkien mal-ħlas relattiv jekk ma jkunx ġie pprezentat fl-Uffiċċju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-Capital Transfer Duty) fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata wara dik meta jsir il-konvenju tal-bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha."

Il-kontendenti jaqblu illi fil-fatt dan il-konvenju, la kif oriġinarjament iffirmit u lanqas kif imġedded qatt ma ġie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni għal fini ta' din il-liġi. Għalhekk peress illi hawnhekk għandha liġi ta' natura fiskali u allura ta' ordni pubbliku li ġiet injorata għal kollox, il-konsegwenza inevitabli hija li dan il-konvenju tlef kwalunkwe validita' li qatt seta' kellu, u l-konvenuti lanqas kieku riedu, ma setgħu jġegħlu lill-atturi jersqu għall-kuntratt relattiv.

Il-konvenuti jammettu illi din hija l-pożizzjoni legali in segwitu għan-nuqqas ta' registrazzjoni tal-konvenju *de quo* mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni. Jikkontendu pero' illi għandhom dritt iżommu d-depożitu li kien tħallas mill-atturi, biex jagħmel tajjeb għad-danni lilhom ikkaġunati minħabba li sfratta dan il-bejgħ. Fil-fehma tagħhom kien jispetta lill-istess atturi li jagħmlu din ir-registrazzjoni, imma dawn għall-finijiet tagħhom intenzjonalment naqsu li jagħmlu hekk, billi reġa' bdielhom u allura riedu jinħallu mill-obbligi li bihom kienu intrabtu .

Madankollu, billi ma saret ebda talba għad-dikjarazzjoni ta' responsabilita' għal dawn id-danni u wisq anqas għall-likwidazzjoni tagħhom, ħaġa li l-konvenuti setgħu faċilment jagħmlu permezz ta' rikonvenzjoni f'din il-kawża stess, il-Qorti hija assolutament prekluzi milli tindaga dwar din il-kwistjoni fil-kawża preżenti, u allura ma jibqa' ebda ġustifikazzjoni għaliex l-istess konvenuti għandhom jibqgħu jżommu f'idejhom is-somma mħallsa bħala depożitu akkont ta' bejgħ li baqa' qatt ma seħħ.

Fiċ-ċitazzjoni tagħhom l-atturi jitolbu wkoll ir-rifużjoni tal-ispejjeż minnhom imħallsa lin-nutar li rredigiet dan il-

konvenju.<sup>3</sup> Imma billi l-liġi, kif rajna, timponi l-obbligu għar-reġistrazzjoni tal-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni fuq iż-żewġ naħat, żgur li l-atturi ma jistgħux jgħidu illi ma kienx jispetta lilhom li jwettqu dan l-obbligu, jew ta' l-inqas jindagaw jekk in-nutar tagħhom jew il-konvenuti irregistrawx huma l-konvenju. Għalhekk f'tali nuqqas, l-ispejjeż relattivi iridu jbatuhom huma stess.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti,

(i) tilqa' l-ewwel talba attriċi, u tiddikjara li l-konvenju tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Lulju tas-sena elfejn u erbgħa (2004), kif ukoll l-iskrittura tas-sbatax (17) ta' Jannar tas-sena elfejn u ħamsa (2005) qatt ma kienu vinkolanti;

(ii) tiċhad it-tieni talba;

(iii) tilqa' t-tielet talba, imma limitatament safejn tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu lill-atturi s-somma ta' sebat'elef u ħames mitt lira maltija (Lm7500), pari illum għal sbatax-il elf, erba' mija ħamsa u sebgħin ewro (Eur 17,475), flimkien ma' l-imgħaxijiet relattivi mid-data tal-preżentata ta' l-ittra ufficċjali tat-8 ta' Awissu 2005 sad-data tal-pagament effettiv .

Bl-ispejjeż jithallsu kwantu għal żewġ terzi (2/3) mill-konvenuti u terz (1/3) mill-atturi stess.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

---

<sup>3</sup> Dok. D a fol. 18